

Berlin – Wittenau

Schöne Hochparterre-Wohnung mit tagesbelichtetem Souterrain!

CODICE OGGETTO: 25045020



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 375.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 69 m² • VANI: 3

CODICE OGGETTO: 25045020 - 13437 Berlin – Wittenau

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25045020 - 13437 Berlin – Wittenau

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25045020	Prezzo d'acquisto	375.000 EUR
Superficie netta	ca. 69 m ²	Appartamento	Piano terra
Vani	3	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	1	Modernizzazione / Riqualficazione	1998
Bagni	1	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1936	Tipologia costruttiva	massiccio
		Superficie lorda	ca. 40 m ²
		Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

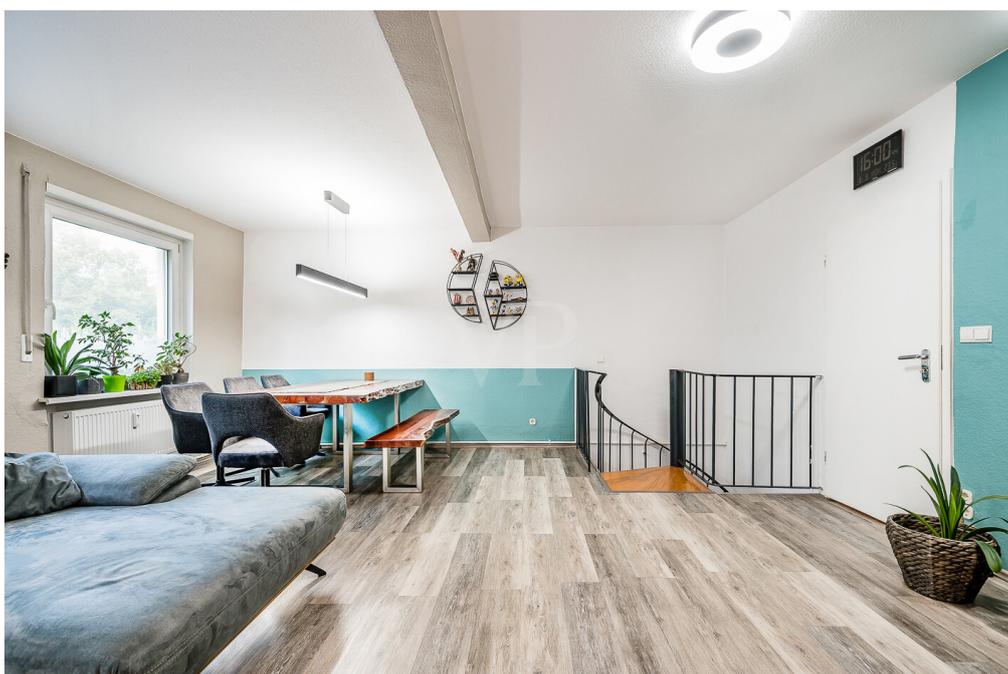
CODICE OGGETTO: 25045020 - 13437 Berlin – Wittenau

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	160.10 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	24.09.2035	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1936

CODICE OGGETTO: 25045020 - 13437 Berlin – Wittenau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25045020 - 13437 Berlin – Wittenau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25045020 - 13437 Berlin – Wittenau

La proprietà



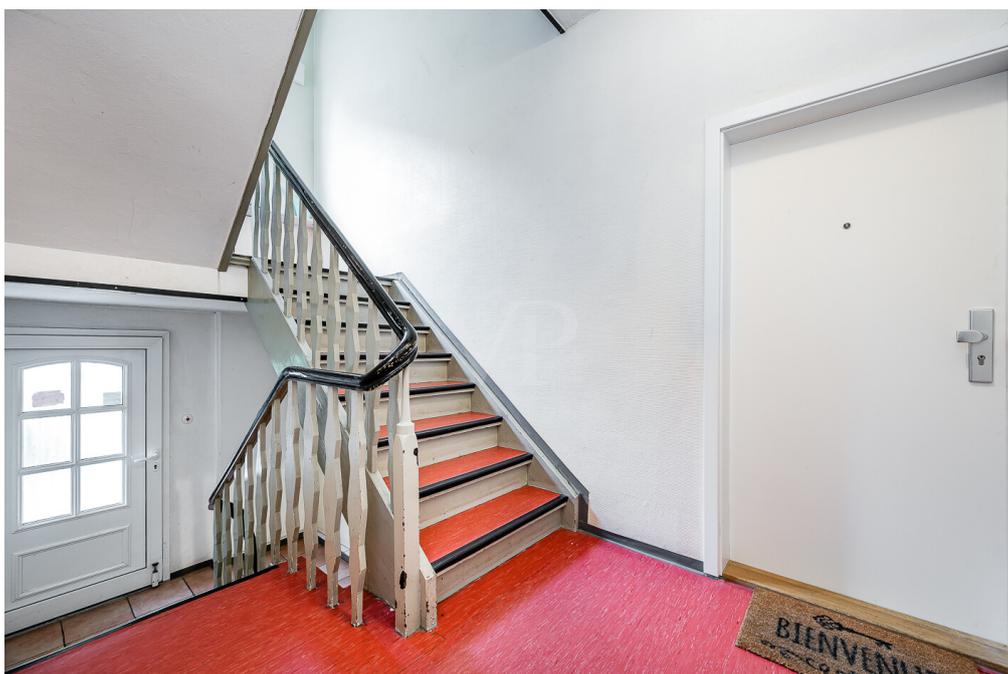
CODICE OGGETTO: 25045020 - 13437 Berlin – Wittenau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25045020 - 13437 Berlin – Wittenau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25045020 - 13437 Berlin – Wittenau

La proprietà

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024

Top-Makler Berlin

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für
**von Poll Immobilien
Hermsdorf**

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

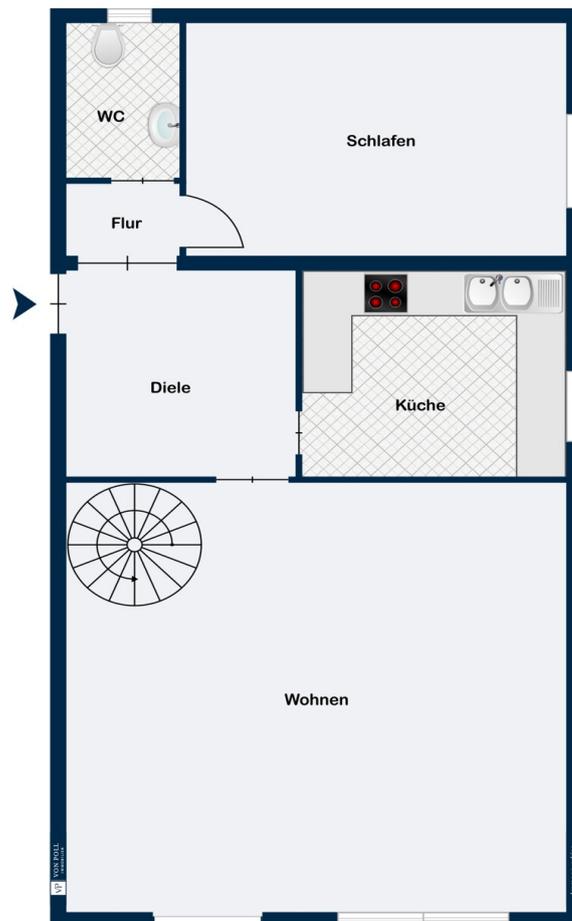
Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

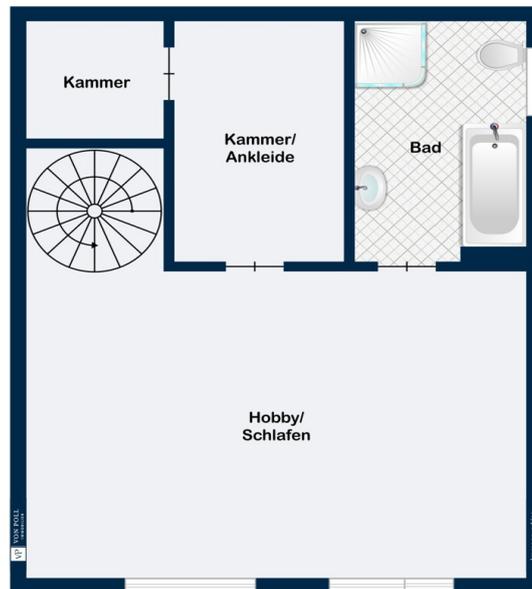
www.von-poll.com/finanzieren



CODICE OGGETTO: 25045020 - 13437 Berlin – Wittenau

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25045020 - 13437 Berlin – Wittenau

Una prima impressione

Sichern Sie sich diese charmante Eigentumswohnung in zentraler, begehrter Wohnlage!

Zum Verkauf steht eine attraktive 3-Zimmer-Eigentumswohnung (2 Zimmer + 1 tagesbelichteter Hobby-/Schlafraum) mit Küche, Badezimmer, Gäste-WC und Flur in einem im Jahr 1936 solide erbauten und vollunterkellerten Gebäude.

Die Wohnung verfügt über ca. 110 m² Wohn- und Nutzfläche und erstreckt sich über zwei Etagen.

Im Erdgeschoss befinden sich ein Flur, ein Gäste-WC, die Küche sowie ein großzügiges Wohnzimmer mit Essbereich und Zugang zum tagesbelichteten Souterrain.

Im Souterrain stehen Ihnen zwei weitere Räume sowie ein Wannen-/Duschbad, jeweils mit Fenster, zur Verfügung. Die Räume werden derzeit als Schlafzimmer und Ankleide/Lager genutzt.

Zur Ausstattung zählen eine Einbauküche, ein gefliestes Wannen-/Duschbad sowie Laminatboden.

Ein großzügiger Gartenbereich lädt die Hausgemeinschaft zum Verweilen und zur gemeinsamen Nutzung ein.

Die Lage überzeugt durch eine sehr gute Anbindung und eine gewachsene Infrastruktur. Bus, U-Bahn, Autobahnanschluss sowie sämtliche Einkaufsmöglichkeiten in Tegel und der näheren Umgebung sind schnell erreichbar.

Das Wohngeld beinhaltet einen hohen Rücklagenanteil von rund 281 € monatlich, sodass Sie für eventuelle Instandhaltungsmaßnahmen gut vorbereitet sind.

CODICE OGGETTO: 25045020 - 13437 Berlin – Wittenau

Dettagli dei servizi

- centrale und grüne Lage
- helle Wohnung
- großes Wohnzimmer mit Essplatz
- separater Waschmaschinenplatz im Keller

CODICE OGGETTO: 25045020 - 13437 Berlin – Wittenau

Tutto sulla posizione

Wittenau gehört zu den beliebtesten Ortsteilen Reinickendorfs und lässt hinsichtlich der Freizeitgestaltung und Infrastruktur keine Wünsche offen.

Schnell erreicht man das fertiggestellte Tegel Quartier, das alle Arten der Geschäfte bietet. Das Einkaufszentrum "Hallen am Borsigturm" ist ebenfalls in kurzer Zeit zu erreichen und bietet neben diversen Einzelhandelsgeschäften, ein Kino, ein Bowlingcenter sowie ein Fitnessstudio.

Den bekannten und schönen Tegeler See erreicht man ebenfalls schnell. Hier lässt sich wunderbar vom Alltagsstress abschalten und die Natur genießen. Der schöne Steinbergpark liegt quasi direkt vor der Haustür.

Wittenau bietet eine sehr gute Anbindung, sei es mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln. In wenigen Minuten erreichen Sie die Autobahnauffahrten der A100 Holzhauser Straße und Waidmannsluster Damm/ Hermsdorfer Damm. Mit der Buslinie 124 direkt vor der Tür kommt man schnell zur S-Bahn und zur U-Bahn Linie 6.

Wittenau und Tegel sind facettenreiche Ortsteile, die eine perfekte Mischung aus Großstadtleben und idyllischem Wohnumfeld bieten.

CODICE OGGETTO: 25045020 - 13437 Berlin – Wittenau

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 160.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODICE OGGETTO: 25045020 - 13437 Berlin – Wittenau

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Philipp Kaufmann

Heinsestraße 33, 13467 Berlin
Tel.: +49 30 - 40 50 889 0
E-Mail: berlin.hermsdorf@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com